



Sygn. akt III CSK 39/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa T. sp. z o.o. w W.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 11 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 10 września 2014 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powoda T. sp. z o.o. w W. wyrokiem z dnia 10 września 2014 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez pozwanego Skarb Państwa - Prezydenta Miasta K. wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 14 lutego 2014 r. w ten sposób, że oddalił powództwo o ustalenie wartości nakładów i ich zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu użytkowania wieczystego a opłatą zaktualizowaną oraz orzekł o kosztach postępowania. W sprawie tej ustalono, co następuje:

Powód T. Sp. z o.o. . (poprzednio P. S.A.) jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w K., będącego własnością Skarbu Państwa, w skład którego wchodzi działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 90/10, 90/13, 90/14, 90/15, 271/10, 271/11, 271/12, 271/13 objęte księgą wieczystą nr [...], obręb 5 jednostka ewidencyjna [...]. Z tytułu użytkowania wieczystego strona powodowa ponosiła roczną opłatę w kwocie 94 050,69 zł.

W dniu 6 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta K. wypowiedział dotychczasową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i ustanowił nową, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2008 r., w wysokości 4 794 267 zł, co stanowiło 3% wartości przedmiotowego gruntu, ustalonego w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy J. B.

Powódka dnia 8 stycznia 2009 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej SKO) wniosek o ustalenie opłaty rocznej w innej wysokości niż wysokość zaproponowana przez Prezydenta Miasta K. orzeczeniem z dnia 19 sierpnia 2008 r. SKO ustaliło powódce opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości na kwotę 1 187 063,22 zł. Przy obliczeniach przyjęto operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony powodowej przez rzeczoznawców J. C. i J. S., ustalający wartość nieruchomości na kwotę 39 600 000 złotych.

Od tego orzeczenia SKO Prezydent Miasta dnia 5 września 2008 r. wniósł sprzeciw, w którym domagał się ustalenia zasadności wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie ustalonym przez Prezydenta Miasta, w związku z czym akta sprawy zostały przekazane do Sądu Okręgowego. Sąd

Okręgowy wyrokiem z dnia 13 listopada 2009 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego P. T., ustalił, że wartość gruntu, będącego w użytkowaniu wieczystym powoda wynosi - według cen na dzień 26 lipca 2010 r. – 158 095 538 zł. Obciążająca powoda opłata za użytkowanie wieczyste powinna zatem wynosić 4 742 867 zł, jako 3% ustalonej wartości gruntu. Ponieważ kwota ta jest niższa niż opłata ustalona przez Prezydenta Miasta K., powództwo w zakresie tej różnicy Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione, oddalając je w pozostałej części co do żądania ustalenia, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny uznał, że w odniesieniu do drugiego z żądań pozwu – o zaliczenie nakładów, poniesionych przez powodową spółkę P. na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, doszło do nierozpoznania istoty sprawy. W tej sytuacji wyrokiem z dnia 21 grudnia 2010 r., Sąd Apelacyjny uchylił częściowo zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego przekazując sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania w zakresie żądania ustalenia wartości i zaliczenia nakładów oraz w części dotyczącej kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość nakładów poniesionych przez T. sp. z o.o. na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, podlegająca zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową opłatą roczną z tytułu wieczystego użytkowania a zaktualizowaną, wynosi 10 075 057 zł.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanego, w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny dokonał następujących ustaleń faktycznych.

Decyzją Wojewody [...] z dnia 15 lipca 1993 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Zakłady „P.” w K. ul. M. [...] prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w K. [...], składającej się z działek nr 271/1, 271/4, 90/3, oraz

odpłatnie i nieodpłatnie prawa własności budynków i urządzeń położonych na tych działkach, szczegółowo opisanych w decyzji.

Należność z tytułu nabycia prawa własności budynków i urządzeń ustalona została na kwotę 14 055 460 000 zł. Okres użytkowania wieczystego gruntu ustalono na 99 lat do roku 2089 oraz zobowiązano użytkownika wieczystego do ponoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% aktualnej ceny gruntu ustalonej przez Kierownika Urzędu Rejonowego.

Oświadczeniem z dnia 23 września 1991 r. ustalono cenę gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym Zakładów „P.” (działek nr 271/1, 271/4, 90/3 o łącznej powierzchni 216 486 m²) na kwotę 33 771 816 000 zł i z dniem 1 stycznia 1991 r. ustalono opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości 1 013 154 480 zł.

Na dzień 6 grudnia 2007 r. w użytkowaniu wieczystym strony powodowej znajdowała się nieruchomości gruntowa składająca się z działek o numerach 90/6, 90/10, 90/11, 90/13, 90/14, 90/15, 271/10, 271/11, 271/12, 271/13, 271/14 o łącznej powierzchni 200 963 m², za które opłata roczna wynosiła 94 050,69 zł

W piśmie procesowym z dnia 6 września 2012 r. pozwany Skarb Państwa zarzucił, że zgodnie z treścią art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Przedmiotowa aktualizacja jest pierwszą dokonaną po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a tym samym brak jest podstaw do rozliczenia nakładów.

W oparciu o takie ustalenia Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanego Skarbu Państwa za uzasadnioną. W ocenie Sądu Apelacyjnego apelujący trafnie zarzucił, że Sąd Okręgowy zaniechał analizy zgłoszonych przez powoda nakładów w kontekście ziszczenia się przesłanek warunkujących zaliczenie ich wartości na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, w szczególności czy żądanie zaliczenia wartości nakładów zgłoszone w niniejszym postępowaniu było skuteczne.

Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym po dniu 22 września 2004 r., na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. Jak wynika z treści tego przepisu, rozliczenie nakładów po pierwsze, nie jest możliwe odrębnie od aktualizacji opłat i, po drugie, w ogóle nie jest możliwe przy dokonywaniu pierwszej aktualizacji opłaty rocznej, gdyż przepis umożliwia jedynie zaliczanie nakładów poniesionych po dokonaniu ostatniej aktualizacji, a w przypadku pierwszej aktualizacji opłaty rocznej nie było poprzedniej aktualizacji. W tej sytuacji należy przyjąć, że nakłady poniesione przez wieczystego użytkownika po oddaniu mu gruntu w użytkowanie wieczyste, a przed pierwszą aktualizacją opłaty, nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną przy pierwszej aktualizacji, natomiast mogą być zaliczone przy którejkolwiek kolejnej aktualizacji.

Z ustalonego powyżej stanu faktycznego wynika, że kwestionowana w niniejszym sporze aktualizacja jest pierwszą od czasu nabycia z mocy prawa przez poprzednika prawnego powoda Zakłady „P.”, prawa wieczystego użytkowania gruntu, co nastąpiło z mocy ustawy z dniem 5 grudnia 1990 r.

Wbrew stanowisku strony powodowej, oświadczenie z dnia 23 września 1991 r., w którym z dniem 1 stycznia 1991 r. ustalono opłatę roczną za użytkowanie wieczyste w wysokości 1 013 154 480 zł nie miało charakteru aktualizacji w rozumieniu art. 43 ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Wniosku takiego nie można w szczególności wyprowadzić z faktu, że przepis ten powołano w nagłówku oświadczenia, albowiem w jego uzasadnieniu wyraźnie wyjaśniono cel powołania się na ten przepis stwierdzając, że „zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. ceny gruntów mogą być aktualizowane na skutek zmiany ich wartości w okresach nie krótszych niż 1 rok”. Należy zwrócić uwagę, że w przedmiotowym „Oświadczeniu” obok art. 43 ust. 1 i 2 ustawy powołano się także na art. 38 ust. 1 i 2 (dotyczący sposobu ustalania cen nieruchomości), art. 40 ust. 1 i 3 (określający wysokość opłaty rocznej za

użytkowanie wieczyste) oraz art. 41 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym opłaty za użytkowanie wieczyste i zarząd ustala się w formie opłat rocznych, z tym że pierwsza opłata nie może być większa niż 25% ceny, lecz nie niższa niż 15% ceny. Tak więc niewątpliwie powołane „Oświadczenie” ustala pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste a nie aktualizuje dotychczasową.

O tym, że aktualizacja objęta decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 6 grudnia 2007r. była pierwszą aktualizacją od czasu nabycia przez poprzednika prawnego powoda prawa użytkowania wieczystego, świadczy to, że dotychczasowa opłata wskazana w tej decyzji odpowiada opłacie ustalonej w wymienionym „Oświadczeniu”, a różnica wynika jedynie z denominacji złotego oraz z różnicy w powierzchni działek objętych tym prawem. Skoro zatem nakłady będące przedmiotem żądania zostały dokonane przed pierwszą aktualizacją opłaty rocznej, nie mogą być zaliczone na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą aktualizowaną po raz pierwszy.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił: I. naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w związku z art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym przed 28 grudnia 1993 r. (dalej jako „u.g.g.w.n.”) przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że aktualizacja opłaty rocznej dokonana w wyniku jej wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta pismem z dnia 6 grudnia 2007 r. była pierwszą, a nie drugą aktualizacją po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a zatem nakłady będące przedmiotem żądania powoda nie mogą być zaliczone na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną; 2) art. 43 ust. 1 i 2 w związku z art. 40 ust. 1 i 3 u.g.g.w.n. w brzmieniu obowiązującym przed 28 grudnia 1993 r. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że Kierownik Urzędu Rejonowego Oświadczeniem z dnia 23 września 1991 r. ustalił pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste dla poprzednika prawnego powoda - Zakładów P., a nie dokonał jej aktualizacji; 3) art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przez

niezastosowanie tego przepisu, który utrzymywał w mocy opłaty ustalone decyzjami ostatecznymi przed dniem wejścia w życie tej ustawy;

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 207 § 3, 6 i 7 k.p.c. w związku z art. 161 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie, co skutkowało niedokonaniem zwrotu pisma procesowego strony pozwanej nazwanego Załącznikiem do protokołu rozprawy apelacyjnej z dnia 27 sierpnia 2014 r, mimo iż jego treść wykraczała poza ramy określone art. 161 k.p.c. dla załącznika do protokołu rozprawy.

2) art. 210 § 2 i 217 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. przez ich niezastosowanie i orzekanie na podstawie materiału zebranego w sprawie bez wyłączenia Załącznika do protokołu rozprawy apelacyjnej z dnia 27 sierpnia 2014 roku i pominięcia twierdzeń tam zawartych, mimo że do zamknięcia rozprawy apelacyjnej strona pozwana nie ustosunkowała się do Oświadczenia Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 23 września 1991 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Zaskarżony wyrok nie został oparty na oświadczeniu zawartym w załączniku do rozprawy apelacyjnej, ale na całokształcie materiału dowodowego zebranego w sprawie, zarówno przez Sąd I instancji jak i przez Sąd Apelacyjny. Jak wynika z dźwiękowego zapisu przebiegu rozprawy strona pozwana odniosła się szczegółowo do oświadczenia Kierownika Urzędu Rejonowego. Zarzut, iż nastąpiło to dopiero w załączniku do protokołu rozprawy apelacyjnej jest więc nieuzasadniony. Ponadto należy podkreślić, że skarżąca zarzuca naruszenie przepisów, które nie obowiązywały Sąd rozpoznający apelację. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381) przepisy nowelizujące kodeks postępowania cywilnego stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie, czyli po 3 maja 2012 r. Postępowanie w rozpoznawanej sprawie zostało wszczęte w 2008 r. Ponieważ w rozpoznawanej sprawie nie zachodzą wyjątki przewidziane w art. 9 ust. 2 do 7 ustawy nowelizującej z 16 września 2011 r., przepisy, których naruszenie zarzuca skarżąca

nie wiązały orzekające w sprawie sądy. Przepisowi art. 207 § 3,6, i 7 k.p.c., nowe brzmienie, na które powołuje się skarżąca, nadano dopiero z dniem 3 maja 2012 r. i ma ono zastosowanie do spraw wszczętych po tej dacie. Podobnie wygląda sytuacja z art. 217 § 2 k.p.c. Brak również podstaw do stwierdzenia, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 210 § 2 k.p.c., skoro strona pozwana odniosła się do oświadczenia Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 23 września 1991 r.

Także zarzuty naruszenia prawa materialnego, sformułowane w skardze kasacyjnej, nie zasługują na uwzględnienie. Poprzednik prawny powoda, jako państwowa osoba prawna, przed 1990 r. korzystał z gruntu, do którego przysługuje aktualnie powodowi prawo użytkowania wieczystego, na podstawie tylko tzw. prawa zarządu, w związku z obowiązywaniem zasady jednolitego funduszu własności państwowej. Z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa stał się użytkownikiem wieczystym. Nabycie to wymagało potwierdzenia decyzją wojewody, co w odniesieniu do poprzednika prawnego powoda, nastąpiło decyzją Wojewody [...] z dnia 15 lipca 1993 r. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 464), decyzje ostateczne o ustalaniu opłaty, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy, pozostają w mocy. Bezsporne jest, że nie było decyzji ostatecznej ustalającej opłatę dla poprzednika prawnego powoda z tytułu użytkowania wieczystego, a jedynie miał on ustaloną opłatę z tytułu zarządu. Skoro w decyzji Wojewody Krakowskiego nie ustalono opłaty dla poprzednika prawnego powoda, to należy uznać, że ustalenie tej opłaty rocznej nastąpiło w oświadczeniu Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 23 września 1991 r. To, że ustalenie nastąpiło przed wydaniem decyzji uwłaszczeniowej przez wojewodę, nie ma znaczenia, zważywszy, że prawo użytkowania wieczystego powstało z mocy prawa już w dniu 5 grudnia 1990 r. i konieczne było ustalenie jaką opłatę roczną ma ponosić użytkownik wieczysty za pierwszy rok wykonywania swojego prawa. Brak podstaw do uznania, jak sugeruje skarżąca, że opłata za zarząd ustalona dla poprzednika prawnego powoda, przekształciła się w opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego. To dopiero oświadczenie Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 23 września 1991 r. może być potraktowane jako ustalenie pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Nie była to więc aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,

lecz jak prawidłowo ustalił Sąd Apelacyjny, pierwsze ustalenie tej opłaty. Brak bowiem przepisu prawnego, który stanowiłby podstawę prawną do uznania, że opłata z tytułu zarządu staje się z chwilą przekształcenia tego prawa w użytkowanie wieczyste opłatą roczną jaką płacić powinien użytkownik wieczysty. Podstawy takiej nie stanowi art. 5 ustawy z dnia 29 września 1990 r., gdyż dotyczy on decyzji ostatecznych ustalających opłaty. Ostateczna decyzja w odniesieniu do poprzednika prawnego powoda dotyczyła zaś nie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, lecz opłaty za zarząd.

Mając powyższe na względzie zarzut naruszenia art. art. 43 ust. 1 i 2 w związku z art. 40 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym przed 28 grudnia 1993 r. oraz zarzut naruszenia art. 5 ustawy z dnia 29 września 1990 r. nie są zasadne. Wobec tego także zarzut naruszenia art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest bezzasadny. Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dokonana w wyniku jej wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta pismem z dnia 6 grudnia 2007 r. była pierwszą aktualizacją. W tej sytuacji brak było podstaw prawnych do zaliczenia nakładów poniesionych przez powoda na grunt, którego jest użytkownikiem wieczystym, na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą ustaloną w decyzji Prezydenta Miasta z dnia 6 grudnia 2007 r., gdyż była to pierwsza aktualizacja. Zgodnie zaś z art. 77 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami zaliczenie nakładów jest możliwe gdy zostały one dokonane po ostatniej aktualizacji. Zaliczenie jest więc możliwe tylko wtedy, gdy była to już kolejna, a nie pierwsza aktualizacja, z czym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku.